

Zwischennutzungen in unterschiedlichen urbanen Kontexten: die Beispiele Leipzig und Dessau-Roßlau

Rink, Dieter; Görbing, Marie

Veröffentlichungsversion / Published Version
Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Rink, D., & Görbing, M. (2019). Zwischennutzungen in unterschiedlichen urbanen Kontexten: die Beispiele Leipzig und Dessau-Roßlau. *Raumforschung und Raumordnung / Spatial Research and Planning*, 77(6), 601-615. <https://doi.org/10.2478/rara-2019-0041>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

Rink, Dieter; Görbing, Marie

Article

Zwischennutzungen in unterschiedlichen urbanen Kontexten: Die Beispiele Leipzig und Dessau-Roßlau

Raumforschung und Raumordnung / Spatial Research and Planning

Provided in Cooperation with:

Leibniz-Forschungsnetzwerk R – Räumliches Wissen für Gesellschaft und Umwelt

Suggested Citation: Rink, Dieter; Görbing, Marie (2019) : Zwischennutzungen in unterschiedlichen urbanen Kontexten: Die Beispiele Leipzig und Dessau-Roßlau, Raumforschung und Raumordnung / Spatial Research and Planning, ISSN 1869-4179, Scienciendo, Warsaw, Vol. 77, Iss. 6, pp. 601-615, <http://dx.doi.org/10.2478/rara-2019-0041>

This Version is available at:
<http://hdl.handle.net/10419/222214>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

Beitrag / Article

Open Access

Dieter Rink*, Marie Görbing

Zwischennutzungen in unterschiedlichen urbanen Kontexten. Die Beispiele Leipzig und Dessau-Roßlau

Interim uses in different urban contexts. The cases of Leipzig and Dessau-Roßlau

<https://doi.org/10.2478/rara-2019-0041>

Eingegangen: 30. Juli 2018; Angenommen: 5. Juni 2019

Kurzfassung: Zwischennutzungen spielen seit 15 bis 20 Jahren eine wichtige Rolle in Forschung und Planung. Zwischennutzungen wurden früher negiert oder als Randerscheinung abgetan, heute wird ihnen eine zentrale Rolle im Umgang mit den Folgen von Schrumpfung zugesprochen. Im Beitrag wird anhand eines kontrastierenden Vergleichs der Frage nachgegangen, wie Zwischennutzungen in unterschiedlichen urbanen Kontexten funktionieren. Dabei wird eine durchgängig schrumpfende Mittelstadt (Dessau-Roßlau) mit einer Großstadt (Leipzig) verglichen, die in den vergangenen drei Jahrzehnten unterschiedliche Phasen durchlaufen hat (Schrumpfung, Reurbanisierung und Wachstum). Ergebnis des Vergleichs ist, dass urbane Kontexte, das heißt die jeweiligen Stadtentwicklungsphasen, entscheidende Rahmenbedingungen für Zwischennutzungen sind. Es bedarf einer kritischen Masse an Nachfragern von Zwischennutzungen und einer proaktiven Haltung von Stadtpolitik und Stadtverwaltung gegenüber Zwischennutzungen. Diese Voraussetzungen sind vor allem in Großstädten und Metropolen und insbesondere im Kontext von Reurbanisierung gegeben. Reurbanisierung bzw. moderates Wachstum nach Schrumpfung kann als optimaler urbaner Kontext für Zwischennutzungen gesehen werden. Aus dieser Perspektive erscheint die überwiegende Thematisierung von Zwischennutzungen als „Instrument der Schrumpfung“ als zu einseitig oder irreführend. Die Wirkungen von Zwischennutzungen fallen in einem mittelstädtischen Kontext wie in Dessau eher gering oder sogar nur marginal aus. Schrumpfenden Mittelstädten und erst recht Kleinstädten sollten daher keine übertriebenen Hoffnungen im Hinblick auf die Wirkungen des Instruments Zwischennutzung gemacht werden.

Schlüsselwörter: Zwischennutzung, Schrumpfung, Reurbanisierung, Wachstum, Leipzig, Dessau-Roßlau

Abstract: Interim uses have played an important role in research and planning for about 15-20 years. Interim uses were previously negated or dismissed as a marginal phenomenon. Today they are considered to play a central role in dealing with the consequences of shrinking. This paper uses a contrasting comparison to explore how interim uses work in different urban contexts. It compares a continuously shrinking medium-sized city (Dessau-Roßlau) with a large city (Leipzig) that has gone through different phases over the past three decades (shrinkage, reurbanisation and growth). The result of the comparison is that urban contexts, i.e. the respective urban development phases, are decisive framework conditions for interim uses. A critical mass of interim users is needed as demanders of interim uses and a proactive attitude of city policy and administration towards interim uses. These conditions are particularly present in large cities and metropolises as well as in contexts of reurbanisation and growth. Reurbanisation or mode-

*Corresponding author: Prof. Dr. Dieter Rink, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung (UFZ), Department Stadt- und Umweltsoziologie, Permoserstraße 15, 04318 Leipzig, Deutschland, E-Mail: dieter.rink@ufz.de

Marie Görbing, Merseburger Straße 126, 04177 Leipzig, Deutschland

rate growth after shrinkage can be seen as an optimal urban context for interim uses. From this perspective, the predominant thematisation of interim uses as an “instrument of shrinkage” seems too one-sided or misleading. The effects of interim use in a context of a medium-sized city such as Dessau-Roßlau are rather small or even marginal. Shrinking medium-sized towns and even more so small towns should therefore not be given exaggerated hopes with regard to the effects of the interim use instrument: Interim uses are not best practice for all cities.

Keywords: Interim uses, Shrinkage, Reurbanisation, Growth, Leipzig, Dessau-Roßlau

1 Einleitung

Zwischennutzungen erfahren seit etwa 15 bis 20 Jahren eine wachsende Aufmerksamkeit in städtebaulichen und planerischen Debatten (Honeck 2015). Dabei sind sie kein neues Phänomen der Stadtentwicklung. Vielmehr waren sie lange Zeit eine Randerscheinung, der keine Beachtung geschenkt wurde. Das hat sich in den 1990er-Jahren geändert, als Brachflächen, ungenutzte Räume und (Wohnungs)leerstände ein Ausmaß annahmen, dass diese als Problem definiert und Zwischennutzungen als mögliche Lösung erkannt wurden. Stadtentwicklungsprozessen im Kontext der Deindustrialisierung, Schrumpfung und Transformation in Ostdeutschland kam dabei allem Anschein nach eine katalysatorische Funktion zu. Zwischennutzung als Konzept bzw. planerisches Instrument fand dann seit Anfang der 2000er-Jahre insbesondere im Kontext des Stadtbaus in Deutschland größere Beachtung und systematische Berücksichtigung. Sie wurde als probates Mittel für die Gestaltung und Nutzung von Brachflächen, leeren Gewerberäumen und Häusern bzw. Wohnungen thematisiert (BBR 2004: 2 f.). Einzelne Zwischennutzungen wurden in Publikationen von Bundesbehörden als gute Beispiele für den Umgang mit Brachflächen und Leerständen behandelt (BBR 2004: 4, 11 ff.). Darüber hinaus sind Zwischennutzungen auch in Bezug auf prosperierende bzw. wachsende (Groß)städte diskutiert worden, insbesondere im Zuge der Bedeutungszunahme der Kreativ- und Kulturwirtschaft (vgl. Oswalt/Overmeyer/Misselwitz 2013). In diesem Zusammenhang werden Zwischennutzungen als eine Möglichkeit angesehen, städtische Vielfalt zu erhalten oder zu fördern (BMVBS/BBSR 2012: 3). Inzwischen werden Zwischennutzungen auch im Kontext von Gentrifizierung diskutiert und dabei als „Aufwertungsmotor“ kritisiert (Girgert 2013).

Dieser kurze Überblick verdeutlicht bereits, dass Zwischennutzungen hier in Bezug auf unterschiedliche urbane Kontexte oder Stadtentwicklungsphasen thematisiert werden. Jedoch wird nicht hinterfragt, ob sie tat-

sächlich in unterschiedlichen Stadtentwicklungsphasen gleichermaßen funktionieren und ob sie das probate Konzept sind, als dass sie dargestellt werden. Es ist daher zu fragen, ob Zwischennutzungen ihren überaus positiven Zuschreibungen gerecht werden können – in schrumpfenden wie wachsenden sowie in unterschiedlich großen Städten? Dahinter stehen weitergehende Fragen nach den Bedingungen und Voraussetzungen sowie den Limitierungen von Zwischennutzungen.

Vor diesem Hintergrund soll im vorliegenden Beitrag zunächst erörtert werden, wie Zwischennutzungen in Bezug auf die Stadtentwicklung diskutiert werden, insbesondere im Hinblick auf schrumpfende Städte. Im Weiteren wird anhand der Beispiele Leipzig und Dessau¹ analysiert, welche Rolle Zwischennutzungen in unterschiedlichen Stadtentwicklungsphasen und urbanen Kontexten spielen. Es handelt sich dabei um einen kontrastierenden Vergleich zwischen einer durchgängig schrumpfenden Mittelstadt und einer Großstadt, die seit 1990 unterschiedliche Phasen durchlaufen hat – Schrumpfung, Reurbanisierung sowie starkes Wachstum.

Für die vergleichende Untersuchung der Städte wurde die „komparative Methodologie“ nach Vogelpohl (2013) verwendet. Die Methode verbindet die spezifisch geographische mit der spezifisch qualitativen Perspektive. Über die Erkennung von Ähnlichkeit und Differenz lassen sich dabei räumliche Prozesse untersuchen und bewerten (Vogelpohl 2013: 61 ff.). Darüber hinaus besteht eine Offenheit gegenüber den Vergleichskriterien, die erst aus dem empirischen Material entwickelt werden (Vogelpohl 2013: 81). Für die leitfadengestützten Experteninterviews wurden in beiden Untersuchungsräumen jeweils fünf Experten in vergleichbaren Positionen ausgewählt und das Material der Befragung wurde im Rahmen einer qualitativen Inhaltsanalyse (Mayring 2010: 11) ausgewertet. Die Ergebnisse dieser Analyse

¹ Die Stadt heißt nach der Zusammenlegung 2007 Dessau-Roßlau, wird im Folgenden vereinfacht aber als Dessau bezeichnet.

bilden die Grundlage dieses Beitrags. Des Weiteren erfolgte eine Analyse von Planungs- und Politikdokumenten über einen Zeitraum von anderthalb Jahrzehnten von Anfang der 2000er- bis Mitte der 2010er-Jahre im Hinblick auf die Thematisierung von Zwischennutzungen. Schließlich wurde die Fachliteratur zu den beiden Städten gesichtet. Die Aussagen zu Zwischennutzungen beruhen darüber hinaus auf einer empirischen Studie zur Gestattungsvereinbarung in Leipzig (Rink/Behne 2017) sowie einer Analyse des Verlaufs von Wächterhäusern in den 2000er- und 2010er-Jahren. In Dessau konnte demgegenüber nur eine kleine Zahl von Zwischennutzungen eruiert werden. Hier wurde auf Aussagen der Interviewpartner sowie Publikationen im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Stadtumbau Sachsen-Anhalt (2010) zurückgegriffen.

Im Folgenden wird zunächst der aktuelle Diskussions- und Forschungsstand der Thematik Zwischennutzung aufgezeigt (Kapitel 2). Darauf aufbauend wird die Rolle von Zwischennutzung im Kontext von Leipzig und Dessau erörtert (Kapitel 3). Abschließend werden die empirischen Ergebnisse diskutiert (Kapitel 4) und ein Fazit gezogen (Kapitel 5).

2 Zwischennutzungen in der Stadtentwicklung: Zum Diskussions- und Forschungsstand

Der Begriff Zwischennutzung wurde in seinem heutigen Verständnis in erster Linie durch die Stadtplanungsdiskussion geprägt (Honeck 2015: 219). Es hat bereits in den 1990er-Jahren im deutschsprachigen Raum einzelne Erwähnungen des Begriffs „Zwischennutzungen“ gegeben (z. B. Scholz/Bösch/Mieg et al. 1997: 117, 135; vgl. auch Honeck 2017: 275). Altrock (1998: 30) hat dann eine programmatische Aussage gemacht, die deutlich über die vorher getätigten kursorischen Erwähnungen hinausgeht, und vorgeschlagen, dass nicht genutzte Flächen im Besitz der öffentlichen Hand Zwischennutzern überlassen werden könnten, bis es zur eigentlich geplanten Nutzung komme. Die Zwischennutzer sollten sich dadurch auszeichnen, dass „sie nur geringe finanzielle Mittel haben, Flächen am Markt nachzufragen, weiterhin zum jeweiligen Standort passen, schnell und ohne Aufwand verlegbar sind, wenn die neue Nutzung im Anmarsch ist und überdies neue Qualitäten städtischen Lebens mitkatalysieren können“ (Altrock 1998: 30). In diesem Statement wird bemerkenswerterweise von vornherein eine Beschränkung auf öffentliche Flächen

vorgenommen, demgegenüber werden aber recht hohe Anforderungen an die Zwischennutzer formuliert.

In den darauffolgenden Jahren tauchte dieser neue, bis dahin eher deskriptiv verwendete, Begriff vermehrt für das in der Praxis bereits bekannte und schon länger beobachtete Phänomen „temporärer, oft wilder und informeller Raumnutzungen“ (Honeck 2015: 219) zunehmend im Planungsdiskurs als neues Konzept bzw. „neue städtebauliche Methodik“ (Kohoutek/Kamleithner 2006: 25) auf. Folglich etablierte sich das Konzept Zwischennutzung nach der Jahrtausendwende in der Stadtentwicklungsdiskussion als eine neue Form der Gestaltung und Nutzung von brachgefallenen Flächen, „die ohne Wechsel des Eigentümers und Änderung des Planungsrechts Optionen für eine künftige Bebauung offen lassen und bis dahin für mehr oder weniger lange Zeit einen städtebaulichen Missstand dämpfen bzw. neue Qualitäten bewirken“ (BBR 2004: 4). Diese Definition wird auch innerhalb dieses Beitrags als Begriffsverständnis zugrunde gelegt. Bereits im Jahr 2004 wurde die Zwischennutzung aufgrund der Bedeutungszunahme in der Praxis rechtlich formalisiert und ins Baugesetzbuch aufgenommen. Mit § 9 Abs. 2 BauGB² über die Zulassung befristeter oder bedingter Nutzungen durch verbindliche Bauleitplanung hat der Gesetzgeber einen Weg eröffnet, Zwischennutzungen förmlich zu planen und zuzulassen (Schmidt-Eichstaedt 2008: 4 f.).

Innerhalb der geführten Auseinandersetzung mit der Thematik ist auffallend, dass Zwischennutzungen von einigen Autoren und Akteuren mit überaus positiv konnotierten Metaphern beschrieben werden, wie zum Beispiel „Labor der Transformation“, „Möglichkeitsräume“, „Entwicklungsimpulse“ (SenStadt 2007: 21), „Keimzellen für einen anderen Urbanismus“ (Oswalt 2002: 44) oder auch „urbanes Experimentierfeld“ (BBR 2004: 96). Zwischennutzungen werden als identitätsbildend und imagefördernd betrachtet, ihnen wird die Rolle zugeschrieben, negative Aspekte wie Leerstand und seine Folgen (positiv) umdeuten zu können, sodass sie auch als „Magnet“, „Brutstätten“ oder „urbane Hot Spots“ gelten (Oswalt/Overmayer/Misselwitz 2013: 13). Dabei entsteht durchaus der Anschein, dass Zwischennutzungen sich zu einem geradezu „magischen Begriff der Stadtentwicklung“ (SenStadt 2007: 17) entwickelt haben. Besonders dem Senat der Stadt Berlin sowie dem Berliner „Studio Urban Catalyst“ lassen sich diese positiven Zuschreibungen im Hinblick auf Zwischennutzungen zuordnen. Die Thematik hat insofern in den 2000er-

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017.

Jahren einen ersten Wandel erfahren, denn noch in den 1990er-Jahren galten unterschiedliche Formen bzw. Praktiken des „informellen Stadtgebrauchs“ als illegal bzw. „Wildwuchs“, die als randständig bzw. unerwünscht angesehen wurden (Honeck 2015: 219). In den 2000er-Jahren wurden derartige Praktiken dann unter den Sammelbegriff der Zwischennutzung gefasst und bezüglich ihrer positiven Aspekte bewertet.

Der Fokus des Interesses an Zwischennutzungen lag in ihren Möglichkeiten bei der Bearbeitung von Problemen oder Folgen von Schrumpfung, Transformation und ökonomischer Stagnation. Das ist der Tenor der Diskussion bis heute, wofür etwa die Publikationen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR 2004; BMVBS/BBR 2008; BBSR 2016; BBSR 2017) oder das Forschungsprojekt von Urban Catalyst (2001-2003) (Oswalt 2002; Oswalt/Overmeyer/Misselwitz 2013) einschlägig sind. In der Folge wurden die Zwischennutzungen in Deutschland auch in der internationalen Literatur als *German approach* in Bezug auf Schrumpfung thematisiert (paradigmatisch Dubeaux/Cunningham-Sabot 2018; Colomb 2012).

In Deutschland wurden Zwischennutzungen vor allem in der Stadtumbaudebatte behandelt und ihre positiven Effekte als Stabilisierungs- bzw. Aufwertungsstrategie in schrumpfenden Städten eingesetzt. Durch sie sollten städtebauliche Missstände behoben werden (Heck/Will 2007: 31). Dies geschah zunächst insbesondere im Rahmen des Programmes „Stadtumbau Ost“, für dessen Belange sich die klassischen Instrumente der Stadtplanung als zu starr erwiesen (vgl. BBR 2004: 122; BMVBS/BBR 2008: 107). Innerhalb weniger Jahre etablierten sich Zwischennutzungen so als ein erfolgversprechendes Instrument der Stadtentwicklung im Umgang mit den Problemen von Leerständen und Brachen. Ostdeutsche Städte, die dieses Instrument systematisch einsetzten, wurden zu Vorreitern dieser Entwicklung – allen voran Ostberlin und Leipzig (vgl. BMVBS/BBR 2008; BMVBS/BBSR 2012; Honeck 2017; Dubeaux/Cunningham-Sabot 2018). Eine entscheidende Voraussetzung dafür war auch ein Bewusstseins- und Strategiewandel, wie er in Stadtverwaltungen vollzogen wurde, die sich gegenüber informellen Planungsprozessen öffneten und mit neuen Formen und Instrumenten experimentierten (Honeck 2015: 220). Bis heute werden schrumpfende Städte in diesem Kontext als „Laboratorien der Zukunft“ beschrieben, in denen „Transformationsagenten“ Schrumpfung als Chance begreifen und als Freiraum, den sie gestalten können (BBSR 2017: 10). Diesbezüglich lässt sich auch die Publikation „Freiraumfibel“ (BBSR 2016) aufführen, die unter anderem über

rechtliche Aspekte bei der Etablierung von Zwischennutzungen aufklärt.

Mit den Zwischennutzungen rückten ihre Akteure und Träger – die Zwischennutzer – in den Fokus planerischer Interessen. Hier besteht generell die Annahme, Zwischennutzer seien vor allem junge, gut ausgebildete oder in Ausbildung befindliche Menschen, aber geprägt durch prekäre soziale Lagen. Sie suchten Räume bzw. Nischen für neue, kreative Aktivitäten (SenStadt 2007: 22). Da es ihnen in erster Linie darum gehe, Räume bzw. Flächen zu nutzen, die noch nicht „zum Ziel der ‚offiziellen‘ Sympathie in einer bestimmten Zeit werden konnten“ (Arlt 2006: 42), wurde ihnen diesbezüglich eine Vorreiterrolle zugesprochen und die Bezeichnung „Raumpioniere“ (Overmeyer 2013) gegeben. Zwar finden sich Zwischennutzungen in den unterschiedlichsten Bereichen (z. B. Handel, einfache Dienstleistungen, Lager), in der planerischen und städtebaulichen Diskussion werden jedoch vor allem kulturelle und kreative Projekte thematisiert – also höherwertige. Dies wird auch über den zunehmenden Einsatz von Kunst, Kultur und Kreativität als Instrument oder Strategie der Stadtentwicklungspolitik begründet (Holm 2010: 64; Colomb 2012).

In der gegenwärtigen Stadtentwicklung gewinnen kulturelle und kreative Aktivitäten sowie entsprechende Zuschreibungen generell an Bedeutung (Merkel 2018). Untersuchungen zeigen, dass die in der Literatur angesprochenen Kreativen nicht nur die „Raumpioniere“ von Zwischennutzungen sind, sondern auch dieselben Pioniere von Reurbanisierung sowie im weiteren Verlauf auch die von Gentrifizierungsprozessen. Hier lässt sich ein zweiter Umschwung der Zwischennutzungsdebatte ausmachen, denn die Zwischennutzer stehen zunehmend in der Kritik, Aufwertungsprozesse mit in Gang zu setzen: Zwischennutzungen werden als Aufwertungsmotoren identifiziert (Girgert 2013). Holm (2013) argumentiert jedoch dagegen, dass es keinen ursächlichen Zusammenhang zwischen beiden Prozessen gebe – denn Aufwertung und Verdrängung gebe es auch ohne Kunst und Zwischennutzung. Pogoreutz (2006: 84) schreibt den Pionieren zumindest eine „prekäre Rolle im Gentrifizierungsprozess“ zu. Es kann außerdem beobachtet werden, dass die Diskussion bezüglich einer Kommerzialisierung des Zwischennutzungsprinzips kritisch geführt wird, etwa am Beispiel von Pop-up-Stores³, die Debelle und Ruchti (2013) auch als den „Gipfel der

³ Der Begriff (von englisch pop up = plötzlich auftauchen) bezeichnet Läden, die nur temporär geöffnet werden. Die Öffnungsdauer kann dabei einen Zeitraum von wenigen Tagen bis hin zu einigen Monaten umfassen (Huth/Krause 2010: 33).

Kommerzialisierung“ bezeichnen, oder kommerzieller Zwischennutzungsagenturen wie die Hauswächterfirma „Camelot“ (Haug 2014). Kritik gibt es auch an der Abkehr von der ursprünglichen Idee des Temporären durch Etablierung und Verstetigung einzelner Projekte, hier wird auch von den „Pionieren, die angekommen sind“ (BMVBS/BBSR 2012: 42), gesprochen.

Damit sind die Pole der Diskussion zu Zwischennutzungen markiert: ihre überaus positive Bewertung im Kontext schrumpfender Städte und ihre kritische bzw. ambivalente Thematisierung im Kontext von Wachstum und Gentrifizierung. Deutlich wird, dass es nach wie vor ein anhaltendes Interesse an der Thematik Zwischennutzung gibt, aus wissenschaftlicher und praktisch-planerischer Perspektive. Nicht zuletzt nimmt die Öffentlichkeit lebhaft daran teil, wie zahlreiche Medienberichte belegen. Bislang nicht behandelt wurde jedoch, wie Zwischennutzungen in unterschiedlichen Phasen und Kontexten der Stadtentwicklung eigentlich funktionieren.

3 Zwischennutzungen in unterschiedlichen Kontexten der Stadtentwicklung: ein kontrastierender Vergleich

Im Folgenden wird ein Vergleich zwischen Leipzig und Dessau angestellt, zwei Städten, die für unterschiedliche Stadttypen – Großstadt und Mittelstadt – stehen. Leipzig hat während der letzten drei Jahrzehnte drei ganz unterschiedliche, ja extreme Phasen durchlaufen: starke Schrumpfung in den 1990er-Jahren, moderates Wachstum und Reurbanisierung in den 2000er-Jahren und starkes Wachstum in den 2010er-Jahren. Im Hinblick auf Zwischennutzung nimmt Leipzig eine besondere Rolle ein und wird unter anderem als „Mekka‘ der Offenen Räume“ (BMVBS/BBSR 2012: 11) oder „Hauptstadt der Zwischennutzung“ (BMVBS/BBSR 2012: 3) bezeichnet und oft als „Best Practice“ (Honeck 2015: 225) aufgeführt. Leipzig war und ist Gegenstand zahlreicher Publikationen, die sich mit der Thematik Zwischennutzung befassen (vgl. BBR 2004; BMVBS/BBR 2008; BMVBS/BBSR 2012). Dessau bildet dazu den Kontrast einer durchgängig schrumpfenden Mittelstadt, die relativ selten, allerdings teilweise kritisch, im Hinblick auf den Stadtumbau allgemein bzw. Zwischennutzungen im Besonderen behandelt wird (Bittner 2010; Kulturforum Dessau 2014; Brückner 2016).

3.1 Großstadt Leipzig: Schrumpfung, Reurbanisierung, Wachstum

Deindustrialisierung und Schrumpfung versus Investitionsboom in den 1990er-Jahren

Leipzig zählte ab Mitte des 19. Jahrhunderts durch dynamische Industrialisierung und Urbanisierung zu einer der am schnellsten wachsenden Städte Europas und erreichte 1933 mit 713.470 Einwohnern seine bislang höchste Einwohnerzahl. Bereits in den 1930er-Jahren begann die Schrumpfung, insbesondere im Zweiten Weltkrieg verlor die Stadt massiv Einwohner, danach wurde Leipzig neben dem britischen Liverpool ein Beispiel für Langzeitschrumpfung in Europa (Rink/Haase/Grossmann et al. 2012: 166). Mit der Friedlichen Revolution 1989 und der deutschen Vereinigung 1990 war ein Strukturbruch verbunden, der sich vor allem in einer massiven Deindustrialisierung äußerte. Zwischen 1990 und 1995 wurden über 80 % der ehemals rund 100.000 Industriearbeitsplätze abgebaut. Die Transformation der 1990er-Jahre war die Phase eines starken Bevölkerungsverlustes: Leipzig verlor in dieser Zeit etwa 100.000 Einwohner, etwa ein Fünftel von 530.000 im Jahr 1988 – das waren etwa 2 % Bevölkerungsverlust jährlich. Neben der jobbedingten Abwanderung in den Westen waren dafür auch eine ausgeprägte Suburbanisierung sowie ein drastischer Geburtenrückgang verantwortlich (Rink/Haase/Grossmann et al. 2012: 166).

Als Folge von Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg sowie Abrissen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen in den 1980er-Jahren gab es in der Stadt bereits zahlreiche Brachflächen, vor allem in der Innenstadt. Bedingt durch dauerhaftes Desinvestment in den gründerzeitlichen Wohnbestand standen um die Wendezeit geschätzt 25.000 Wohnungen leer, teilweise ganze Häuser (Stadt Leipzig 1994: 23). Als Folge der Deindustrialisierung, der Demilitarisierung sowie des Strukturwandels im Transportsektor entstanden in den 1990er-Jahren zahlreiche Brachflächen in nahezu allen Teilen der Stadt. Die Schwerpunkte der Brachen befinden sich in den Gebieten mit ehemals hohem Industrie- und Gewerbeanteil des Leipziger Westens und Ostens. Der überwiegende Teil sind ehemalige Industrie-, Gewerbe- und Wohnbauflächen von geringer Flächengröße. 1998 wurden durch eine Analyse des Umweltforschungszentrums Leipzig (UFZ) 2.950 brachliegende Flächen erfasst – etwa 3,5 % der Siedlungsfläche – ein sehr hoher Wert (Muschak/Weiland/Banzhaf 2009: 19).

Gegenläufig zu Deindustrialisierung und Schrumpfung wurde auf Wachstum gesetzt und massiv investiert, in neue Wohnungen, große Bürokomplexe und Gewer-

begebiete, die nur zu einem geringen Teil auf alten oder neuen Brachflächen entstanden. Diese Gegenläufigkeit von massiver Angebotsausweitung und starkem Nachfragerückgang führte innerhalb der kurzen Zeit von nicht einmal zehn Jahren zu enormen Leerständen und Überangeboten auf praktisch allen Gebieten. Allein der Wohnungsleerstand erreichte im Jahr 2000 mit rund 69.000 Wohnungen (zirka 21 % aller Wohnungen) seinen Höhepunkt (Stadt Leipzig 2009: 17). Bereits in den 1990er-Jahren hatte es unterschiedliche Formen von Zwischennutzungen gegeben, etwa Parkplätze und mobilen Handel auf Brachflächen oder Lager in ehemaligen Industriehallen. Im Bereich des Wohnens lassen sich informelle bzw. illegale Aneignungen bis in die 1980er- und frühen 1990er-Jahre zurückverfolgen, als sogenannte Schwarzwohner bzw. dann ab 1990 die Hausbesetzer. Außerdem hatten sich Clubs, Ateliers und Galerien in ehemaligen Industrie- und Gewerberäumen etabliert – allerdings von Seiten der Betreiber (häufig) nicht als Zwischennutzung gedacht.

Reurbanisierung versus Stadtumbau in den 2000er-Jahren

Nach ihrer jahrzehntelangen Schrumpfungsphase konnte die Stadt Leipzig Ende der 1990er-Jahre erstmals wieder Wanderungsgewinne verzeichnen. Mit den großflächigen Eingemeindungen wurde die Einwohnerzahl wieder auf knapp 500.000 gesteigert. Ab 2002 erreichte der Zuzug dann einen Umfang, der die Einwohnerzahl stetig steigen ließ. Dieses moderate Wachstum verteilte sich aber nicht gleichmäßig auf das gesamte Stadtgebiet, sondern konzentrierte sich auf die attraktiven Gründerzeitbestände in der Innenstadt, die eine Reurbanisierung erfuhr. Die Phase der Reurbanisierung der 2000er-Jahre war von einem zeitlichen Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Quartieren geprägt (Wendt 2014: 147). Die Reurbanisierung wurde überwiegend von den Zuzügen der 18- bis 30-Jährigen und damit hauptsächlich von Studierenden, Auszubildenden und Berufsanfängern getragen (Rink/Haase/Grossmann et al. 2012: 170). Für die Verstetigung des Zuzugs waren nicht zuletzt eine Reihe von Ansiedlungen und großen Investitionen Anfang/Mitte der 2000er-Jahre verantwortlich, etwa die neuen Autofabriken von Porsche und BMW oder die Logistikzentren von Amazon und DHL.

Als Reaktion auf die hohen Wohnungsleerstände in Ostdeutschland wurde 2002 das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ aufgelegt, das den Abriss von bis zu 300.000 Wohnungen in Ostdeutschland vorsah. Leipzig hatte in Bezug auf die Schrumpfung und den

sehr hohen Leerstand schon Ende der 1990er-Jahre einen Paradigmenwechsel in seiner Planung vollzogen. Mit dem 2001 verabschiedeten Stadtentwicklungskonzept STEP wurde der Abriss von 20.000-25.000 Wohneinheiten bis etwa 2020 ins Auge gefasst. Der Stadtumbau sollte dabei von außen nach innen erfolgen, das heißt, die Abrisse sollten in den Plattenbaubeständen konzentriert werden – in erster Linie in der Großwohnsiedlung Grünau. Zusätzlich zu Grünau wurden zwei innerstädtische Altbauggebiete – der Leipziger Osten und der Westen – als Stadtumbaugebiete förmlich festgelegt. 2002 startete der Stadtumbau, bis zu seinem Ende im Sinne von Rückbau im Jahr 2014 wurden in Leipzig insgesamt fast 14.000 Wohnungen abgerissen (Rink 2015: 100). In den innerstädtischen Stadtumbaugebieten standen Aufwertungsmaßnahmen im gründerzeitlichen Bestand bzw. im Wohnumfeld im Mittelpunkt. Bereits 1999 war in Leipzig ein neues informelles Handlungsinstrument, die Gestattungsvereinbarung, eingeführt worden, das die Zwischennutzung von Brachflächen als öffentliche Grünfläche regelte (Heck/Will 2007). Dieses gewann als ‚Übergangslösung‘ zunehmend an Bedeutung, um den negativen Wirkungen der Baulücken und Brachen entgegenzuwirken. Die Vereinbarung regelte eine öffentliche Nutzung von brachliegenden, überwiegend privaten Grundstücken zeitlich befristet, aber für mindestens zehn Jahre, zwischen Stadt und Privateigentümer (Heck/Will 2007: 29). Die Stadt übernahm dabei die Kosten für die baulichen Umsetzungen, die aus Städtebaufördermitteln bestritten wurden. Daraus ergab sich eine Konzentration von Gestattungsvereinbarungen zunächst in den Sanierungsgebieten und damit insbesondere im Leipziger Westen und Osten (Rink/Behne 2017: 41). Der Einsatz von Zwischennutzungen wurde in der Folge ausgeweitet und erfolgte ab 2002 im Kontext des Programmes „Stadtumbau Ost“ unter dem Schlagwort „Mehr Grün, weniger Dichte“ (Heck/Will 2007: 25). Damit konnten im Zeitraum von 1999 bis 2014 insgesamt 277 Gestattungsvereinbarungen abgeschlossen werden (Rink/Behne 2017: 39). Davon waren im Jahr 2014 bereits über 70 % ausgelaufen. Während ein kleiner Teil der Gestattungsvereinbarungen schon vor Beginn des Programms „Stadtumbau Ost“ im Jahr 2002 abgeschlossen wurden, konnte der größte Teil (etwas mehr als die Hälfte) zwischen 2002 und 2004 abgeschlossen werden (Heck/Will 2007: 40). Trotz des vorhandenen Interesses seitens der Eigentümer war die Umsetzung weiterer Gestattungsvereinbarungen schon ab 2006/2007 stark rückläufig, da die Regularien verschärft wurden und zudem Fördermittel dafür fehlten (Heck/Will 2007: 34). Damit lässt sich ab dem Jahr 2005 ein genereller Rück-

gang der Vertragsabschlüsse beobachten und nach 2010 kam es praktisch zu keinen neuen Vertragsabschlüssen mehr, sodass dieses Instrument als charakteristisch für die erste Phase des Stadtumbaus gesehen werden kann (Rink/Behne 2017: 40) (vgl. Abbildung 1).

Das Instrument der Gestattungsvereinbarungen spielt damit in Leipzig keine Rolle mehr. Es wurde bislang auch nicht in anderen Städten erfolgreich etabliert.⁴ Dennoch wird es nach wie vor als Werkzeug zur Transformation von Schrumpfungsräumen aufgeführt (BBSR 2017: 31).

In Zusammenarbeit mit dem Leipziger Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) war 2004 von Leipziger Bürgern der Verein HausHalten e.V. gegründet worden, der Zwischennutzungen für Wohnhäuser entwickelte und etablierte und so zur Erhaltung und Wiederbelebung leerstehender Gebäude beitrug (vgl. BMVBS/BBR 2008: 84 f.; Stadt Leipzig 2016: 14). Ziel des Vereins war und ist es, unsanierte Gründerzeithäuser durch Zwischennutzungen zu sichern und zu erhalten. Die Zwischennutzung der Wohnhäuser beruht auf formellen und zeitlich befristeten Verträgen zwischen den Zwischennutzern, dem Verein und den Eigentümern. Außer dem Wächter, der unentgeltlich im Haus wohnt, erfolgen die Zwischennutzungen auf einer nichtkommerziellen Basis im kulturellen, sozialen und kreativen Bereich. In Leipzig gab es seit 2004 18 Wächterhäuser, von denen 14 bereits in neue Nutzungsverhältnisse übergehen konnten.⁵ Der Verein hat sein Konzept erweitert und berät derzeit zu vier unterschiedlichen Nutzungsmodellen. Darüber hinaus konnte das Modell in andere Städte übertragen werden (z. B. Erfurt, Chemnitz, Halle an der Saale). Daneben gab und gibt es zahlreiche weitere Beispiele für Zwischennutzungen, insbesondere im kreativen und kulturellen Bereich, für die jedoch keine systematischen bzw. quantitativen Erfassungen angestellt wurden.

Der Stadtumbau und auch die Maßnahmen im Bereich Zwischennutzungen wurden zusätzlich durch eine Image- und Marketingkampagne unter dem Slogan „Leipziger Freiheit“ unterstützt. Von 2003 bis 2010 wurde die Stadt nach außen für ihre hohe Lebensqualität sowie für ihr „kreatives Flair“ beworben.⁶ Zielgruppen waren gleichermaßen (junge) Menschen, Start-ups wie Unter-

nehmen. Geworben wurde mit den Aktivposten (*assets*) der geschrumpften Stadt: billigen Gewerbeflächen, niedrigen Mieten, vielen Freiflächen, kurz dem „Luxus der Leere“ (Kil 2004).

In dieser Phase war es einfach, andere, nichtrentierliche Nutzungen zu etablieren, Zwischennutzungen boomten und wurden von vielen Akteuren in der Stadt unterstützt. Die Leipziger Verwaltung öffnete sich in dieser Phase Experimenten, war innovativ in Bezug auf die Umsetzung der Stadtumbauplanungen und bewies nicht zuletzt auch ein Stück Risikobereitschaft (Interview Praxis Leipzig). Dadurch wird der Verwaltung und Planung mitunter auch die Rolle des „Ermöglichers“ (Friemel 2009: 7) zugeschrieben. Entscheidend war aber auch, dass die Bereitschaft der Eigentümer für Zwischennutzungen geweckt werden konnte, häufig handelten diese auch aus einer gewissen Verzweiflung heraus (Interview Planungspraxis Leipzig). Schließlich kann die Akteurkonstellation als spezifisch bewertet werden. Eine Mischung aus Kreativen, Alternativen und einer subkulturellen Szene sowie an Stadtentwicklung Interessierten (Stadt- und Landschaftsplaner, Wissenschaftler) waren in der Stadt aktiv. Sie nutzten die vorhandenen Brachflächen und Freiräume nach ihren Vorstellungen und vermittelten dadurch auch einen gewissen Glauben an die Stadt bzw. spezielle Stadtteile und Quartiere. Für diese Phase wird mitunter auch eine „Aufbruchsstimmung“ beschrieben (Interview Planungspraxis Leipzig). Diese Szene (zum Teil) professioneller Akteure bildete Strukturen und wusste ihre Interessen in der Stadt zu vertreten – wodurch sie aktiv an der Stadtentwicklung beteiligt war. Leipzig gilt auch als die erste ostdeutsche Großstadt, „[...] die Strategien und neue Instrumente des Stadtumbaus anstelle nicht einlösbarer Wachstumsziele entwickelte und die Schrumpfung der Stadt sowie den strategischen Einsatz von Zwischennutzungen als eine Chance für die Stadtentwicklung begriffen hatte“ (BMVBS/BBR 2008: 107).

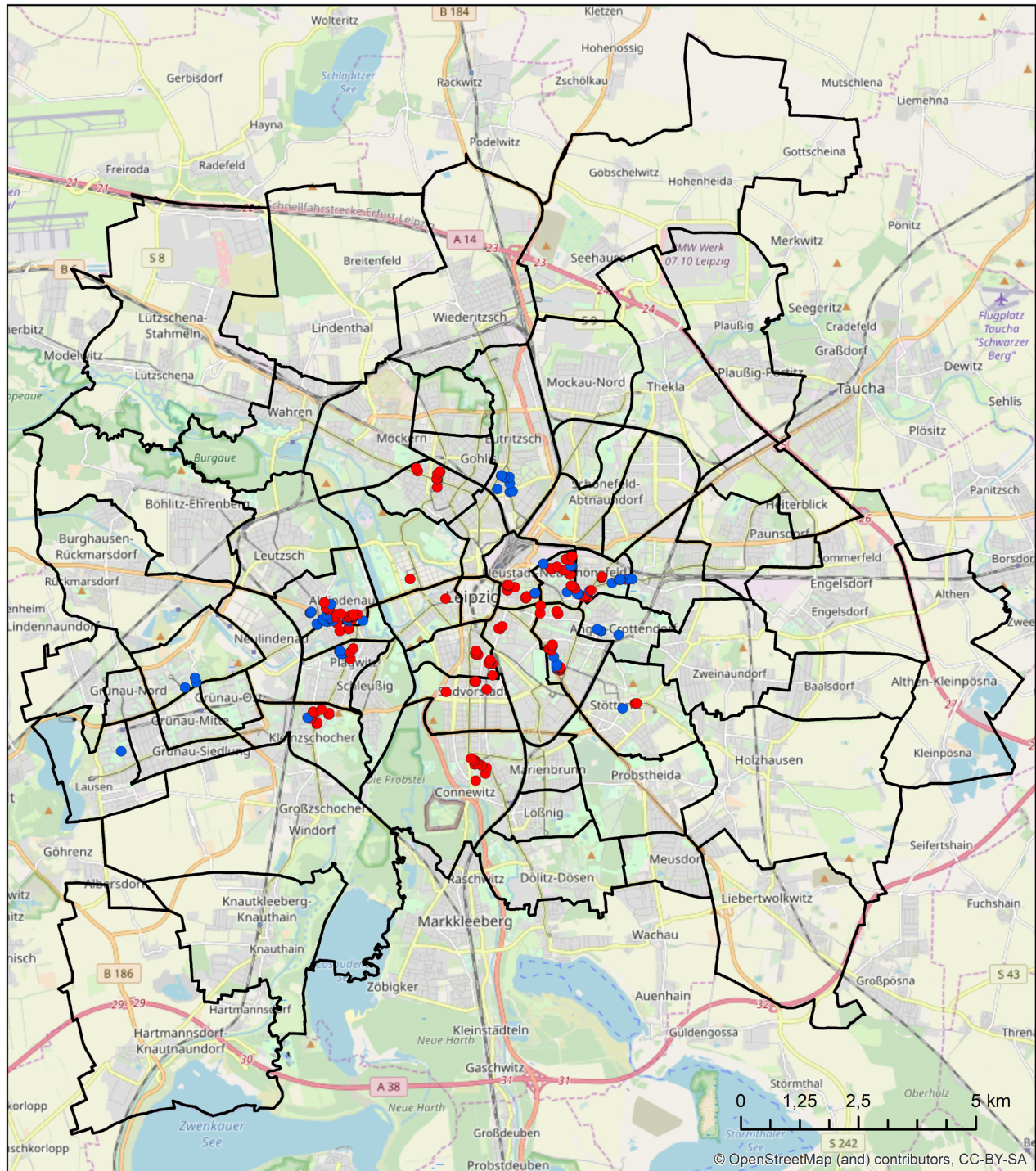
Dynamisches Wachstum und Gentrifizierung in den 2010er-Jahren

Ab dem Jahr 2011 verzeichnet Leipzig jährlich einen Zuwachs von über 10.000 Einwohnern, das sind etwa 2 %, und befindet sich damit derzeit in einer Phase eines starken bzw. dynamischen Wachstums. Die Bevölkerungsprognose von 2016 geht von weiterem Wachstum aus, in der mittleren bzw. Hauptvariante soll Leipzig bis 2030 auf über 700.000 Einwohner wachsen und damit wieder den historischen Höchststand von Anfang der 1930er-Jahre erreichen (Stadt Leipzig 2016: 12). Das aktuelle dynamische Bevölkerungswachstum ist nicht

⁴ Beispielsweise wurde das Instrument in Berlin kaum angewandt (Otto 2016: 176). Das mag daran liegen, dass als informelle Instrumente hier eher Überlassungs-, Kooperations- und Pflegeverträge eingesetzt wurden (Otto 2016: 185).

⁵ www.haushalten.org (31.03.2019).

⁶ www.leipziger-freiheit.de (31.03.2019).



- Fläche mit geltender Gestattungsvereinbarung
- Fläche mit ausgelaufener Gestattungsvereinbarung
- Ortsteilgrenze (Stand 10/2013)

Datenquelle:
Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung
und Wohnungsbauförderung (ASW)

Inhaltliche Bearbeitung: Stina Behne
GIS und Kartographie: Annegret Kindler
Department Stadt- und Umweltsoziologie
Bearbeitung: 06/2017

 **HELMHOLTZ**
ZENTRUM FÜR
UMWELTFORSCHUNG
UFZ

Abbildung 1: Standorte von Zwischennutzungsflächen mit Gestattungsvereinbarung in Leipzig (Stand 2014)

länger nur auf einzelne Viertel begrenzt, sondern verteilt sich mittlerweile auf die ganze Stadt (Haase/Rink 2015: 239). Dies blieb insbesondere für den Immobilien- und Wohnungsmarkt nicht ohne Folgen. Denn nachdem es in den 2000er-Jahren aufgrund von geringen Investitions-, Modernisierungs-, Sanierungs- und Neubautätigkeiten eher wenig Dynamik gab, kann seit Beginn der 2010er-Jahre eine deutliche Belebung des Leipziger Wohnungsmarktes verzeichnet werden. Das ist vor allem an den gestiegenen Neubau- und Sanierungstätigkeiten erkennbar, die eine direkte Folge der dynamischen Zuwanderung darstellen (Rink 2015: 100 f.). Der Neubau wie die Sanierungen finden vor allem in den zentrumsnahen Lagen statt. In den letzten Jahren werden zunehmend die einfachen und äußeren Lagen Leipzigs saniert (Rink 2015: 100 f.). Aufgrund der gestiegenen Nachfrage ist der Leerstand⁷ vor allem im innerstädtischen Gründerzeitgürtel zurückgegangen, die Preise für Wohnimmobilien und die Mieten sind gestiegen,⁸ sodass nun auch beobachtet werden kann, dass sich die Sozialstruktur wandelt (Rink 2015: 102). Das dynamische Bevölkerungswachstum und die Belebung des Wohnungsmarktes führen zunehmend zu Aufwertung und Verdrängung, sodass Gentrifizierung durchaus als ein wichtiges Thema in der Stadt gesehen werden kann (Haase/Rink 2015: 229).

In dieser Phase des dynamischen Bevölkerungswachstums und der Marktnormalisierung verlieren Zwischennutzungen ihre (strategische) Bedeutung für die Stadt. Zwar ist das Thema für die zahlreichen Pioniere in der Stadt nach wie vor relevant und die Nachfrage hoch, doch gibt es immer weniger geeignete sowie erschwingliche freie Flächen und Räume. Zudem hat die Bereitschaft der Eigentümer, sich noch auf Zwischennutzungen einzulassen, stark abgenommen (Interview Stadt / Planungspraxis Leipzig). Bestehende Zwischennutzungen sind in den letzten Jahren zunehmend unter Verdrängungsdruck geraten, das wird etwa bei den Gestattungsvereinbarungen deutlich: Nach dem Auslaufen der Vereinbarungen sind in den letzten Jahren reichlich ein Viertel der Flächen bebaut worden oder befinden sich in Bebauung (vgl. Abbildung 1). Kulturelle Einrichtungen wie Klubs oder Galerien mussten schließen, *Urban-Gardening*-Projekte verschwanden und Start-ups der Kreativwirtschaft mussten umziehen. Einigen Projek-

ten gelang es jedoch, sich zu verstetigen, sei es durch Kommerzialisierung oder den Erwerb der Flächen bzw. Räume. Es gibt auch Beispiele für die Abwanderung von Zwischennutzungen in andere, weniger zentral gelegene Stadtteile. So zogen etwa *Urban-Gardening*-Projekte vom Leipziger Westen in den Osten und Nordosten. In einigen Fällen gab es auch Konflikte, Proteste und öffentliche Debatten um einzelne Zwischennutzungen, wie etwa um die „Nachbarschaftsgärten“ 2016 oder die „Galerie Westpol“ 2017, beide im Leipziger Westen gelegen (Interview Planungspraxis Leipzig). Entgegen der Erwartung eines allgemeinen Verdrängungsdrucks und von Gentrifizierung starteten in den 2010er-Jahren jedoch auch noch neue Zwischennutzungen, wie etwa die zahlreichen Ladenprojekte im Leipziger Osten. Das Interesse an Zwischennutzungen ist keineswegs verschwunden, zumal sie für ganz unterschiedliche Akteurguppen eine „jahrelang gelebte Praxis“ darstellen (Interview Praxis Leipzig). Zwar spielen Zwischennutzungen keine zentrale Rolle mehr in der Stadtentwicklungsplanung, wie etwa das aktuelle Stadtentwicklungskonzept zeigt (Stadt Leipzig 2018), aber die Verwaltung hat sich davon auch noch nicht vollständig verabschiedet. Vielmehr tritt sie vermittelnd und moderierend auf, insbesondere bei Konflikten zwischen den verschiedenen Beteiligten. Zwischennutzungen werden zwar nicht mehr aktiv beworben und sind auch nicht mehr Teil von Imagekampagnen, sie werden aber weiterhin nach Möglichkeit unterstützt (Interview Stadt Leipzig).

3.2 Mittelstadt Dessau: Schrumpfung

Industrialisierung und technische Innovationen trugen Ende des 19. Jahrhunderts in Dessau zu einem rasanten Bevölkerungswachstum bei, sodass die Stadt 1940 mit 131.400 Einwohnern ihren historischen Höchststand erreichte. Während des Zweiten Weltkrieges war Dessau Ziel zahlreicher alliierter Luftangriffe, nahezu 80 % der Stadtstruktur wurden großflächig zerstört (Kreißler 2014: 226). Nach dem Krieg standen die Zwänge der Wohnungsversorgung im Vordergrund, ab den 1960er-Jahren wurde Dessau nach den Vorgaben der sozialistischen Moderne wiederaufgebaut (Bittner 2010). Dies wird insbesondere an den Großstrukturen mit weiten Plätzen deutlich, die über die ehemals kleinteilige Stadtstruktur gelegt wurden, sodass es in der Folge kein richtiges Stadtzentrum mehr gegeben hat (Brückner 2016: 148 f.). Mit seinen Großbetrieben wurde die Stadt zu einem wichtigen Zentrum der DDR-Industrie. Dessau profitierte als sozialistische Entwicklungsstadt von zen-

⁷ 2011 wurde ein Leerstand von rund 39.500 Wohnungen und eine Leerstandsquote von 12,1 % ermittelt, für 2017 stellte die Stadt Leipzig einen marktaktiven Leerstand von unter 2 % fest (Stadt Leipzig 2018: 13).

⁸ Zwischen 2008 und 2018 stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Leipzig um 74 % von 1.100 auf 1910 Euro/m²; vgl. <https://presse.immowelt.de/pressemitteilungen/marktberichte> (31.03.2019).

tralstaatlichen Investitionen und wuchs von etwa 88.000 Einwohnern im Jahr 1946 auf rund 103.000 im Jahr 1988 (MLV Sachsen-Anhalt 2010: 11). Mit der Wende erlebte die Stadt aber einen zweiten Strukturbruch, der mit starken Einwohnerverlusten verbunden war. Die Deindustrialisierung löste auch in Dessau eine Abwanderung junger Menschen aus, auch hier brach die Geburtenrate ein und führten Suburbanisierungsprozesse zu zusätzlichen Einwohnerverlusten. Damit hatte Dessau ab den 1990er-Jahren mit starken Bevölkerungsverlusten zu kämpfen und verlor bis Mitte der 2000er-Jahre jährlich um die 1.000 Einwohner (etwa 1 % jährlich), sodass sie trotz umfangreicher Eingemeindungen 2006 mit 77.394 Einwohnern ihren Tiefstand erreichte. 2007 wurden die Städte Dessau und Roßlau zusammengelegt, doch die starke Schrumpfung hielt weiter an. Ab dem Jahr 2012 lässt sich nun ein schwächerer Bevölkerungsrückgang beobachten (<1 % jährlich), sodass von einer moderaten Schrumpfung gesprochen werden kann.⁹

Wie in ganz Ostdeutschland waren die Planungen in den 1990er-Jahren auf Wachstum ausgerichtet, der Wohnungsbau wurde gegenläufig zur Schrumpfung gefördert. Als Folge des Zusammenwirkens dieser verschiedenen Prozesse stand im Jahr 2003 fast jede vierte Wohnung leer (MLV Sachsen-Anhalt 2010: 12) – eine extrem hohe Leerstandsquote. In der Erwartung industrieller oder gewerblicher Neuansiedlungen flossen in den 1990er-Jahren viele öffentliche Gelder in den Ausbau der Infrastrukturen. Es bestand die Hoffnung, Dessau als Industriezentrum wiederzubeleben. Anders als in Leipzig erfüllten sich in Dessau diese Hoffnungen nicht. Zwar wurden auch hier Arbeitsplätze geschaffen, aber der Boom blieb aus. Angesichts des immensen Leerstands wurde in Dessau 2002 der Stadtumbau mit dem Abriss von Plattenbauten gestartet, dadurch wurden bis 2014 etwa 3.600 Wohnungen abgerissen (Rink 2014: 153). Aktuell lässt sich eine starke Differenzierung im Sanierungsstand beobachten. Weitgehend durchsanierte Bereiche stehen unsanierten und sogar vom Verfall bedrohten Quartieren gegenüber (Rink 2014: 153). Die Leerstandsquote lag 2011 bei 14,7 % und damit knapp doppelt so hoch wie im ohnehin schon hohen ostdeutschen Durchschnitt (Rink 2014: 152).

Vor diesem Hintergrund könnte zunächst die Vermutung bestehen, die Situation in Dessau böte ideale Voraussetzungen für Zwischennutzungen. Tatsächlich gibt es einzelne Nutzergruppen und Akteure (insbesondere

Studierende und interessierte, aktive Bürger), die Zwischennutzungen etabliert haben. Beispielsweise wurde 2006 das Projekt „Bürger-Claims“ entwickelt. Unter dem Motto „400qm Dessau“ übergab die Stadt abgesteckte Freiflächen (20x20 Meter) an Bewohner, Initiativen und Vereine zur Patenschaft. Die Idee war, bürgerschaftliches Engagement zu ermutigen und dadurch zu einer „In-Kulturnahme“ der neu entstehenden Landschaften in Dessau zu ermuntern. Inzwischen konnten sich einige dieser *Claims* als dauerhafte Räume etablieren, sodass sie auch ihre Funktion, die Aufmerksamkeit in die Flächen und den Raum zu lenken, erfüllt haben (Brückner 2016: 154).

Die Stadt war von 2002 bis 2010 Standort der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 und verfolgte dabei das Konzept „Urbane Kerne, Landschaftliche Zonen“. Mit diesem Umbaukonzept wurde versucht, den zu groß gewordenen Stadtkörper in kleinere urbane Kerne aufzuteilen und neue Landschaftszüge anzulegen, die die Stadt neu gliedern und verdichten sollten (Brückner 2016: 149). Als weiteres Projekt konnte sich 2014 der VorOrt e. V. etablieren, zunächst mit dem Anliegen, die Studierenden und ihr kreatives Potenzial vom Campus in die Innenstadt zu holen und mit Themen der Stadtentwicklung zu verknüpfen. Design-Studierende der Hochschule Anhalt und Dessauer Bürger entwickelten gemeinsam den „VorOrt-Laden“ in der Dessauer Innenstadt sowie das „VorOrt-Haus“, aus dem das „Büro HALLO“ als eigenes Designbüro und als Zwischennutzung hervorging (Zitat Wissenschaft / Praxis Dessau). Dabei funktioniert das Prinzip ‚VorOrt‘ „durch Sichtbarkeit, Performance und die Kommunikation darüber“.¹⁰ Zwischennutzungen sind damit zwar nur punktuell in der Stadt zu finden, entwickeln an diesen Orten aber durchaus eine für die Stadt wichtige belebende Wirkung. Anders als in Leipzig stehen Zwischennutzungen aber eher im Hintergrund der Stadtentwicklung, in der Öffentlichkeit und im Stadtbild werden sie aus der Sicht der befragten Akteure kaum wahrgenommen (Interview Planungspraxis / Stadt und Zwischennutzer Dessau). Planung und Verwaltung spielten bzw. spielen bei der Etablierung von Zwischennutzungen keine derart aktive Rolle wie etwa in Leipzig. Zwischennutzungen wurden bzw. werden im Stadtumbau nicht gezielt oder systematisch als Instrument eingesetzt. Das erfolgt sicher auch vor dem Hintergrund der realistischen Einschätzung ihrer geringen Umsetzungschancen und Wirkungen. Brachen, Leerstände und Freiräume werden von den Akteuren eher als übermächtig und als „schreckliches

⁹ <https://verwaltung.dessau-rosslau.de/stadt-buerger/wahlen-und-statistik/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsentwicklung-nach-stichtag.html> (31.03.2019).

¹⁰ <https://sbca.de/projekte/vorort/> (08.04.2019).

Symptom des demographischen Wandels“ (Interview Zwischennutzer Dessau) wahrgenommen. Im Zentrenkonzept der Stadt von 2009 wurde sogar noch zu einer Verhinderung von Zwischennutzungen auf der Freifläche im Stadtpark geraten, da sie die Flächenaktivierung und Aufwertung der Kavalierstraße hätte behindern können (Stadt Dessau-Roßlau 2009: 71). Im aktuellen Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt, dem INSEK 2025, werden Zwischennutzungen dagegen positiver eingeordnet, spielen aber dennoch eine vergleichsweise untergeordnete Rolle. So wird Zwischennutzung lediglich als ein Format zur aktiven Beteiligung der Bürger aufgeführt¹¹ (Stadt Dessau-Roßlau 2013a: 176) sowie als Strategie genannt, freigelegte Flächen des Raums „Mitte Dessau und nördliche Innenstadt“ zu nutzen (Stadt Dessau-Roßlau 2013a: 188). Der Masterplan zur Dessauer Innenstadt (Stadt Dessau-Roßlau 2013b), der einen Teilplan des INSEK darstellt, wird bezüglich der Integration von Zwischennutzungen schon konkreter: Zum einen werden Zwischennutzungen hier als eine Maßnahme aufgenommen, um bislang nicht entwickelte Immobilien und Grundstücke mit strategischer Bedeutung im Stadtgefüge zu halten (Stadt Dessau-Roßlau 2013b: 19). Zum anderen werden sie als Möglichkeit aufgeführt, den bereits vorhandenen „Potenzialraum Kreativszene“ (Stadt Dessau-Roßlau 2013b: 20) weiter zu nutzen und auszubauen. Hierbei wurde erkannt, dass es mit der Hochschule Anhalt bereits einen wichtigen Akteur sowie kreatives Potenzial in der Stadt gibt, das es weiter zu stärken gelte. Diesbezüglich wären auch die günstigen Wohn- und Gewerberäume geeignet, um diese Akteure in der Stadt zu halten und einen kleinen Bereich der Kreativbranche zu entwickeln (Stadt Dessau-Roßlau 2013b: 20).

Generell mangelt es in Dessau jedoch an den Akteuren, die Zwischennutzungen initiieren, die Gruppe der (Reurbanisierungs-)Pioniere ist in Dessau zu klein und erreicht nicht die nötige kritische Masse wie beispielsweise in Leipzig. In Dessau gibt es kleine kreative Szenen, zum einen die Studierenden der Fachhochschule, zum anderen einzelne Mitarbeiter des Bauhauses sowie dessen Umfeld. Sie sind die treibenden Kräfte für Zwischennutzungen, die IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt bildete dafür in den 2000er-Jahren einen institutionellen Rahmen und gab wichtige Impulse für einige Zwischennutzungen. Insbesondere das Engagement der Studierenden ist allzu oft aber nur kurzfristig, dieser

Gruppe fehlt in der schrumpfenden Stadt die Perspektive. Zum Teil pendeln sie ohnehin nur in die Stadt und wohnen eher in nahe gelegenen (Groß)städten (Zitat Praxis Dessau).

In Dessau ist auch künftig nicht mit einer Reurbanisierung bzw. neuem Wachstum zu rechnen, die Prognosen gehen vielmehr von weiterer Schrumpfung aus. Dessau ist weder ein bedeutender Bildungsstandort, noch hat es einen attraktiven Arbeitsmarkt (zumindest für potenzielle Zwischennutzer) oder vielfältige kulturelle Angebote – alles schlechte Voraussetzungen für Reurbanisierung bzw. Wachstum (Rink 2014: 154). Die (potenziellen) Pioniere wandern vielmehr weiterhin ab¹² und die Hoffnungen, Verdrängte aus Großstädten wie Berlin oder Leipzig anzuziehen, haben sich bislang nicht erfüllt (Stadt Dessau-Roßlau 2013a: 99, 140). All dies zusammengenommen muss man davon ausgehen, dass, obwohl Dessau kreatives Potenzial in der Stadt bildet und für die Region durchaus einen Arbeitgeber darstellt, Zwischennutzungen auch in Zukunft nur eine untergeordnete oder marginale Rolle in der Stadtentwicklung spielen werden.

4 Diskussion

Zusammenfassend kann zunächst festgestellt werden, dass Leipzig und Dessau, bedingt durch ihre Geschichte vor 1989 sowie die Transformations- und Deindustrialisierungsprozesse in den 1990er-Jahren, über zahlreiche Brachflächen, Leerstände und Freiräume verfügten bzw. verfügen. Damit Zwischennutzungen in dieser ‚Leere‘ aber eine Bedeutung entfalten können, müssen noch mehr Bedingungen erfüllt sein.

Es bedarf einer kritischen Masse an Akteuren, die substanzielles Interesse daran haben, diese freien Räume bzw. Flächen anders zu nutzen. Unter einer ‚kritischen Masse‘ wird hier eine größere Zahl von (Raum)Pionieren verstanden, die unterschiedliche Zwischennutzungen über einen längeren Zeitraum hinweg betreiben bzw. nutzen (nach Möglichkeit über mehrere Jahre). Bei den Zwischennutzern handelt es sich zudem um stabile Gruppen, die untereinander verbunden sind, eine Szene oder ein Netzwerk bilden und die organisatorische Kerne aufweisen (z. B. Vereine). Die (Raum)Pioniere rekrutieren sich vorwiegend aus der Altersgruppe der 18-35-Jährigen. Diese ist in Dessau-Roßlau durch Abwanderung und Geburtenrückgang schon seit 1990 und auch in den 2000er- und 2010er-Jahren über-

¹¹ Diesem Aspekt konnte in der Untersuchung nicht weiter nachgegangen werden, Bürgerbeteiligung stellt aber eine wichtige weiterführende Frage dar.

¹² <https://sbca.de/projekte/vorort/> (08.04.2019).

durchschnittlich stark geschrumpft (Stadt Dessau-Roßlau 2013a: 39). In Leipzig ist dieselbe Gruppe zunächst in den 1990er-Jahren geschrumpft, dann aber in den 2000er- und insbesondere in den 2010er-Jahren durch Zuwanderung gewachsen. Knapp 80 % der Zuwanderer nach Leipzig sind Angehörige dieser Altersgruppe (Welz/Kabisch/Haase 2014: 20). Eine wichtige Subgruppe sind dabei auch Studierende, Dessau beherbergt einen Teil der Hochschule Anhalt mit rund 1.400 Studierenden (darunter der Fachbereich Design), Leipzig die Universität und mehrere Hochschulen mit insgesamt 37.000 Studierenden (darunter eine Kunsthochschule mit rund 600 Studierenden).

Die (Raum-)Pioniere müssen dafür tragfähige Ideen und Konzepte entwickeln und fähig sein, sich zu organisieren und ihre Interessen gegenüber den Eigentümern und der Verwaltung zu artikulieren und zu vertreten. Des Weiteren braucht es eine gewisse Experimentierfreude und Offenheit seitens der Stadtverwaltung und Stadtplanung gegenüber Zwischennutzungen. Die Verwaltung sollte nicht nur Verständnis haben, sondern Zwischennutzungen aktiv fördern und unterstützend wirken.

Zwischennutzungen können – wie das Beispiel Leipzig zeigt – gezielt als Instrument des Stadtumbaus oder der Stadtentwicklung eingesetzt werden. Zwischennutzungen haben sich in der Planung etabliert, sie stellen eine Innovation dar¹³. Das Zusammenwirken der drei hier herausgearbeiteten Bedingungen und die aktive Bewerbung von Zwischennutzungen in Imagekampagnen und der Öffentlichkeitsarbeit bildeten in Leipzig die Voraussetzungen für ihren Erfolg. Leipzig kann diesbezüglich zwar als Vorbild oder Musterbeispiel für Zwischennutzungen gesehen werden, aber es ist sicherlich schwierig bis unmöglich, diese Konstellation auf andere Städte zu übertragen. Dazu müssten die hier herausgearbeiteten Faktoren in ähnlicher Weise zusammenspielen und zugleich der urbane Kontext günstig sein. Zwar gab es in Leipzig schon in der Schrumpfungsphase der 1990er-Jahre Zwischennutzungen, sie entfalteten ihre Wirkung jedoch erst im Kontext der Reurbanisierung. Entscheidend waren die Schaffung institutioneller Strukturen in der Verwaltung, die Formalisierung des Instruments und sein systematischer Einsatz im Stadtumbau, der zudem durch Fördermittel ermöglicht und befördert wurde. Nicht zuletzt wuchs im Zuge der Reurbanisierung

die Gruppe der (Raum-)Pioniere und bildete die nötige ‚kritische Masse‘.

Die Situation in Dessau sieht dagegen anders aus: Die Stadt hat zwar zahlreiche Brachen und Freiräume sowie hohe Leerstände, aber die anderen Bedingungen sind in Dessau kaum ausgeprägt. Bei der Verwaltung und Planung in Dessau kann kein vergleichbarer Umgang mit Zwischennutzungen beobachtet werden. Es herrscht keine besondere Offenheit oder Experimentierfreude gegenüber Zwischennutzungen und sie spielen auch keine explizite Rolle im Stadtumbau. Schließlich gibt es in Dessau nur eine kleine Szene von (Raum-)Pionieren, es fehlt die ‚kritische Masse‘, um zahlreiche und vielfältige Zwischennutzungen zu etablieren.

Dass Zwischennutzungen stimulierend auf die Stadtentwicklung wirken können, ist in beiden untersuchten Beispielen unbestritten. Die Zwischennutzungen zugeschriebenen Effekte sehen freilich ganz unterschiedlich aus. Während sie in Leipzig scheinbar einen Beitrag dazu leisteten, ganze Viertel zu revitalisieren, sind in Dessau nur kleine Bereiche davon betroffen. Dabei zeigt sich auch, dass das Phänomen der Zwischennutzung in seinen Zuschreibungen stark diskursiv verhandelt wird, bestimmte Aussagen und ‚Wahrheiten‘ werden geradezu kanonartig reproduziert – ohne sie zu hinterfragen. Mit fortschreitendem Wachstum verliert das Instrument Zwischennutzung in Leipzig jedoch offensichtlich an Bedeutung, in Dessau ist dagegen auch perspektivisch nicht mit einer Reurbanisierung zu rechnen. Daher muss davon ausgegangen werden, dass Zwischennutzung auch in Zukunft keine besondere Rolle in der Stadt spielen wird. In Leipzig lässt sich dagegen eine Differenzierung beobachten. Auf der einen Seite ist das Verschwinden vieler Zwischennutzungen zu beobachten – Gestattungsvereinbarungen laufen aus, die (Brach)flächen werden bebaut, Wächterhäuser werden entlassen, Klub und Galerien werden geschlossen. Auf der anderen Seite sehen wir aber auch eine Verstetigung etwa von *Urban-Gardening*-Projekten oder deren Fortführung in anderer Form. In der Zusammenschau lassen sich Zwischennutzungen wie folgt in den Stadtentwicklungsphasen der beiden Städte verorten (vgl. Abbildung 2).

¹³ Auf diesen Aspekt kann hier nicht eingegangen werden, er war aber Gegenstand eines mehrjährigen Forschungsprojekts am Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung (IRS) in Erkner (Honeck 2015; Honeck 2017).

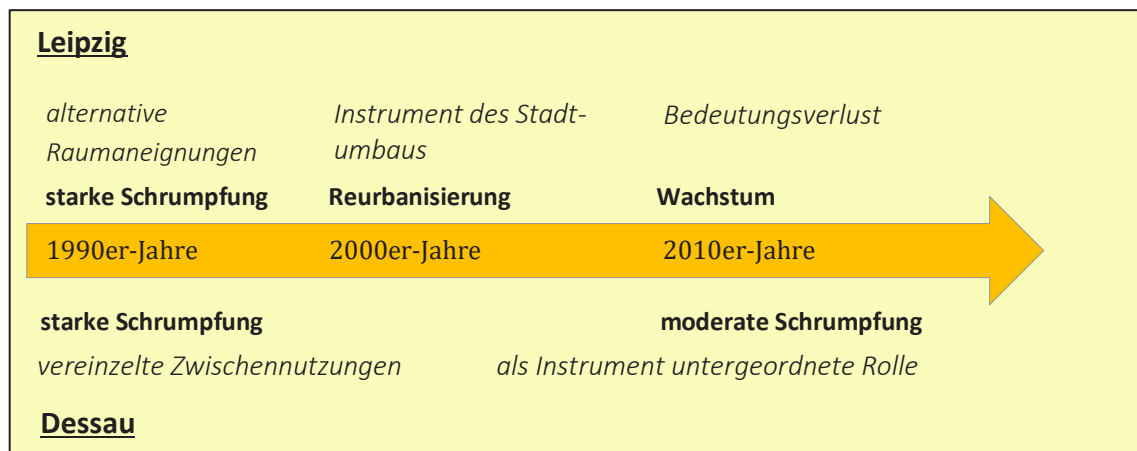


Abbildung 2: Zwischennutzungen in unterschiedlichen urbanen Kontexten in Dessau und Leipzig

5 Fazit

Es ist bemerkenswert, dass in der urbanistischen Debatte um Zwischennutzungen die Kontextbedingungen bislang nicht explizit behandelt oder berücksichtigt wurden. In diesem Beitrag wurde herausgearbeitet, dass nicht nur die urbanen Kontexte, das heißt die jeweiligen Stadtentwicklungsphasen, entscheidende Rahmenbedingungen für Zwischennutzungen sind. Die Existenz von freien Brach- und Gewerbeflächen sowie leerstehenden Wohnungen sind zwar eine notwendige, aber keineswegs hinreichende Voraussetzung für Zwischennutzungen. Vielmehr bedarf es einer kritischen Masse an Zwischennutzern – „(Raum-)Pionieren“ – als deren Nachfrager. Diese kritische Masse findet sich jedoch nicht in allen Städten bzw. urbanen Kontexten, sondern vor allem in Großstädten und Metropolen sowie in Kontexten von Reurbanisierung und Wachstum. Da Wachstum zur tendenziellen Verdrängung von Zwischennutzungen führt, kann Reurbanisierung bzw. moderates Wachstum nach Schrumpfung als optimaler urbaner Kontext für Zwischennutzungen gesehen werden. Es wird daher vorgeschlagen, Zwischennutzung differenzierter zu betrachten und etwa als „Instrument der Reurbanisierung“ zu begreifen. Aus dieser Perspektive erscheint die überwiegende Thematisierung von Zwischennutzung als „Instrument der Schrumpfung“ als zu einseitig bzw. irreführend. Des Weiteren ist es auch nicht für alle Städte möglich, Zwischennutzungen strategisch oder systematisch einzusetzen. Die positiven Wirkungen, die ihnen zugeschrieben werden, fallen in einem mittelstädtischen Kontext wie in Dessau eher gering oder sogar nur marginal aus. Schrumpfenden Mittelstädten und erst recht Kleinstädten sollten daher keine übertriebenen Hoff-

nungen im Hinblick auf die Wirkungen des Instruments Zwischennutzung gemacht werden. Als weitere Bedingung wurde eine unterstützende und aktiv fördernde Verwaltung und Planung herausgearbeitet; dies war und ist offensichtlich aber nur in wenigen Städten gegeben. Wenn Zwischennutzungen stärker als Instrument eingesetzt werden sollen, dann müssten Stadtverwaltungen auch entsprechende Motivationen, Anreize oder Regeln dafür bekommen, etwa durch entsprechende einheitliche Regularien, Programme und Fördermittel. Schließlich gilt es zu hinterfragen bzw. empirisch zu analysieren, welche Wirkungen und Effekte von Zwischennutzungen tatsächlich auf unterschiedliche urbane Kontexte wie Schrumpfung, Reurbanisierung sowie Wachstum und Gentrifizierung ausgehen. Bewirken Zwischennutzungen tatsächlich Zuzug und ein Ansteigen der Immobilien- und Mietpreise? Wie ist die soziale und ökonomische Situation von Zwischennutzern und über welche Handlungsmöglichkeiten verfügen sie? Können Zwischennutzer für Gentrifizierung verantwortlich gemacht werden? Das sind (Forschungs)fragen für die weitere Debatte zu Zwischennutzungen, die wir für notwendig halten.

Literatur

- Altrock, U. (1998): Manifest für eine Kultivierung des Vorläufigen. In: Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen; Institut für Stadt- und Regionalplanung (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 1998. Nachhaltige (Stadt-) Entwicklung. Berlin, 25-34.
- Arlt, P. (2006): Stadtplanung und Zwischennutzung. In: Haydn, F.; Temel, R. (Hrsg.) (2006): Temporäre Räume. Konzepte zur Stadtnutzung. Basel. 41-48.

- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2004): *Zwischennutzung und neue Freiflächen. Städtische Lebensräume der Zukunft*. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2016): *Freiraumfibel. Wissenswertes über die selbstgemachte Stadt!* Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017): *Kreativ aus der Krise. Impulse für städtische Transformationen*. Bonn.
- Bittner, R. (2010): *Bauhausstadt Dessau: Identitätssuche auf den Spuren der Moderne*. Frankfurt am Main.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2008): *Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung*. Berlin/Bonn. = Werkstatt: Praxis 57.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2012): *Offene Räume in der Stadtentwicklung. Leerstand – Zwischennutzung – Umnutzung*. Berlin.
- Brückner, H. (2016): Die neue StadtLandschaft produktiv machen – urbane Qualitäten für die postfossile Stadt. In: Hofmeister, S.; Kühne, O. (Hrsg.): *StadtLandschaften. Die neue Hybridität von Stadt und Land*. Wiesbaden. 145-168. doi: 10.1007/978-3-658-10400-9
- Colomb, C. (2012): Pushing the urban Frontier: Temporary Uses of Space, City Marketing, and the Creative City Discourse in 2000s Berlin. In: *Journal of Urban Affairs* 34, 2, 131-152. doi: 10.1111/j.1467-9906.2012.00607.x
- Debelle, Y.; Ruchti, B. (2013): *Zwischennutzung. Business im Brachland*. <https://www.beobachter.ch/burger-verwaltung/zwischennutzung-business-im-brachland> (29.03.2019).
- Dubeaux, S.; Cunningham-Sabot, E. (2018): Maximizing the potential of vacant spaces within shrinking cities, a German approach. In: *Cities* 75, 6-11. doi: 10.1016/j.cities.2017.06.015
- Friemel, K. (2009): Ausbau Ost. Leipzig hat ein Problem: Tausende Wohnungen stehen leer. In: *brandeins* 10, 6-9.
- Girgert, W. (2013): *Zwischennutzung als Aufwertungsmotor*. In: *german architects*. https://www.german-architects.com/de/pages/hauptbeitrag/2213_gentrifizierung (29.03.2019).
- Haase, A.; Rink, D. (2015): *Inner-city transformation between reurbanization and gentrification: Leipzig, Eastern Germany*. In: *Geografie* 120, 2, 226-250.
- Haug, C. (2014): *Hauswächter ohne Bezahlung*. In: *die tageszeitung vom 13. Mai 2014*, 23.
- Heck, A.; Will, H. (2007): *Zwischennutzungen als Chance für neue innerstädtische Freiraumqualitäten – das Beispiel Leipzig*. In: *Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaft* 46, 1, 24-38.
- Holm, A. (2010): *Gentrifizierung und Kultur: Zur Logik kulturell vermittelter Aufwertungsprozesse*. In: Hannemann, C.; Glasauer, H.; Pohlen, J.; Pott, A.; Kirchberg, V. (Hrsg.): *Jahrbuch StadtRegion 2009/2010: Stadtkultur und Kreativität*. Opladen, 64-82.
- Holm, A. (2013): *Die Zwischennutzung kann ganze Quartiere aufwerten*. In: *Berliner Morgenpost vom 26. Oktober 2013*. <https://www.morgenpost.de/familie/article121241484/Die-Zwischennutzung-kann-ganze-Quartiere-aufwerten.html> (08.04.2019).
- Honeck, T. (2015): *Zwischennutzung als soziale Innovation. Von alternativen Lebensentwürfen zu Verfahren der räumlichen Planung*. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 3, 219-231.
- Honeck, T. (2017): *From squatters to creatives. An innovation perspective on temporary use in planning*. In: *Planning Theory and Practice* 18, 2, 268-287. doi: 10.1080/14649357.2017.1303536
- Hurth, J.; Krause, M. (2010): *Ortswechsel – Pop-up-Stores als innovativer Betriebstyp*. In: *transfer Werbeforschung & Praxis* 1, 33-40.
- Kil, W. (2004): *Luxus der Leere. Vom schwierigen Rückzug aus der Wachstumswelt*. Wuppertal.
- Kohoutek, R.; Kamleithner, C. (2006): *Temporäre Nutzungen, Deregulierung und Urbanität*. In: Haydn, F.; Temel, R. (Hrsg.): *Temporäre Räume. Konzepte zur Stadtnutzung*. Basel, 25-40.
- Kreißler, F. (2014): *Das Unternehmen Maifisch: Luftangriffe auf Dessau*. In: Oswalt, P. (Hrsg.): *Dessau 1945. Moderne zerstört*. Leipzig, 226-237.
- Kulturforum Dessau (Hrsg.) (2014): *Dessau – Stadt ohne Zentrum?* Leipzig.
- Mayring, P. (2010): *Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken*. Weinheim/Basel.
- Merkel, J. (2018): *Kreative Stadt*. In: Rink, D.; Haase, A. (Hrsg.): *Handbuch Stadtkonzepte. Analysen, Diagnosen, Kritiken und Visionen*. Opladen, 193-212.
- MLV Sachsen-Anhalt – Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (Hrsg.) (2010): *Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010. 19 Städte – 19 Themen*. Berlin.
- Muschak, C.; Weiland, U.; Banzhaf, E. (2009): *Brachflächen in Stadtentwicklung und kommunalen Planungen am Beispiel der Städte Leipzig und Stuttgart*. Leipzig. = UFZ-Bericht 02/2009.
- Oswalt, P. (2002): *Die Stadt stimulieren. Standortentwicklung mit kapitalschwachen Akteuren und temporären Programmen*. In: *Werk, Bauen und Wohnen* 89, 6, 44-49. doi: 10.5169/seals-66433
- Oswalt, P.; Overmeyer, K.; Misselwitz, P. (Hrsg.) (2013): *Urban Catalyst – Mit Zwischennutzung Stadt entwickeln*. Berlin.
- Otto, B. (2016): *Zwischennutzungen in Berlin. Die Motive der Akteure und die Rolle der Stadtplanung*. Dissertation an der Humboldt-Universität zu Berlin.
- Overmeyer, K. (2013): *Zwischennutzung als Chance*. In: *german architects*. https://www.german-architects.com/en/pages/page_item/13_13_zwischennutzung_replik (29.03.2019).
- Pogoreutz, M. (2006): *Urbanistische Intelligenz*. In: Haydn, F.; Temel, R. (Hrsg.): *Temporäre Räume. Konzepte zur Stadtnutzung*. Basel, 79-86.
- Rink, D. (2014): *Dauerkrise des Wohnungsmarktes? Leerstand in Dessau*. In: *Kulturforum Dessau (Hrsg.): Dessau – Stadt ohne Zentrum?* Leipzig, 152-155.
- Rink, D. (2015): *Zwischen Leerstand und Bauboom: Gentrifizierung in Leipzig*. In: Eckardt, F.; Seyfarth, R.; Werner, F. (Hrsg.): *Leipzig. Die neue urbane Ordnung der unsichtbaren Stadt*. Münster, 88-107.
- Rink, D.; Behne, S. (2017): *Grüne Zwischennutzungen in der wachsenden Stadt: Die Gestattungsvereinbarung in Leipzig*. In: *Statistischer Quartalsbericht* 1, 39-44.
- Rink, D.; Haase, A.; Grossmann, K.; Couch, C.; Cocks, M. (2012): *From Long-Term Shrinkage to Re-Growth? The Urban*

- Development Trajectories of Liverpool and Leipzig. In: *Built Environment* 38, 2, 162-178.
- Schmidt-Eichstaedt, G. (2008): Die Genehmigungsfähigkeit von Zwischennutzungen nach Bauplanungsrecht und nach Bauordnungsrecht. Ergänzende Studie im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung“. Berlin.
- Scholz, R. W.; Bösch, S.; Miege, H. A.; Stünzi, J. (1997): *Zentrum Zürich Nord: Stadt im Aufbruch*. Zürich.
- SenStadt – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (2007): *Urban Pioneers. Stadtentwicklung durch Zwischennutzung in Berlin*. Berlin.
- Stadt Dessau-Roßlau (2009): *Zentrenkonzept Dessau-Roßlau*. Dessau-Roßlau.
- Stadt Dessau-Roßlau (2013a): *Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Dessau-Roßlau 2025*. Dessau-Roßlau.
- Stadt Dessau-Roßlau (2013b): *Masterplan Innenstadt Dessau. Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Räumlicher Teilplan*. Dessau-Roßlau.
- Stadt Leipzig (1994): *Wohnungspolitisches Konzept der Stadt Leipzig*. Leipzig.
- Stadt Leipzig (2009): *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020*. Leipzig.
- Stadt Leipzig (2016): *Bevölkerungsvorausschätzung 2016. Methoden- und Ergebnisbericht*. Leipzig.
- Stadt Leipzig (2018): *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2030 (INSEK)*. Leipzig.
- Vogelpohl, A. (2013): Qualitativ vergleichen – Zur komparativen Methodologie in Bezug auf räumliche Prozesse. In: Rothfuß, E.; Dörfler, T. (Hrsg.): *Raumbezogene qualitative Sozialforschung*. Wiesbaden, 61-82. doi: 10.1007/978-3-531-93240-8
- Welz, J.; Kabisch, S.; Haase, A. (2014): Meine Entscheidung für Leipzig. Ergebnisse der Wanderungsbefragung 2014. In: *Statistischer Quartalsbericht* 2, 19-24.
- Wendt, M. (2014): Was folgt auf die Zwischennutzung? Modelle der Verstetigung temporärer Raumanweisungen in Leipzig. In: Schnur, O.; Drilling, M.; Niemann, O. (Hrsg.): *Zwischen Lebenswelt und Renditeobjekt. Quartiere als Wohn- und Investitionsorte*. Wiesbaden, 145-157. doi: 10.1007/978-3-658-06161-6